

# 市街化調整区域内地区計画ガイドライン

令和7年4月

津島市

## 目次

I	背景・目的	1
II	各事項における要件（指針及び指針の運用）	2
II-1	住居系・工業系・地域振興系に関する事項	2
(1)	基本的事項	2
(2)	対象地区の要件	4
(3)	対象地区の区域	6
(4)	地区計画及び地区整備計画の方針	8
(5)	地区施設等に関する事項	9
(6)	建築物等に関する事項	10
II-2	公共施設跡地系に関する事項	12
III	附則	14
別表-A	住居系・工業系・地域振興系の対象地区の要件	15
別表-B	住居系・工業系・地域振興系の建築物等の制限	16
別表-C	公共施設跡地系の要件及び建築物等の制限	17

## I 背景・目的

平成 18 年の都市計画法（以下「法」という。）の改正により、開発許可制度が大きく見直され、市街化調整区域における相当程度の開発行為に対する開発許可等は、市町村が決定する地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（法第 34 条第 10 号）となった。

当市では、平成 26 年度より愛知県から法に基づく開発許可の権限移譲を受け、市街化区域及び市街化調整区域内の土地利用について、円滑かつ適切に許可を進めているところである。

しかし、人口減少・少子高齢化が進むなか、当市では定住人口や交流人口の増加、産業誘致を行い働く場の創出など、地域活性化に向けた取組を推進していく必要があることから、区域区分の趣旨を踏まえ市街化調整区域内における秩序ある土地利用の形成を図る必要がある。

このことから、本ガイドラインでは、無秩序な開発を防ぎ、計画的かつ適切な土地利用の規制・誘導を図るため、その実現手法の一つとなる法第 34 条第 10 号に基づく開発許可等を前提となる市街化調整区域内地区計画に関する判断基準及び基本的な考え方を示したものである。

## Ⅱ 各事項における要件（指針及び指針の運用）

### Ⅱ－１ 住居系・工業系・地域振興系に関する事項

#### 【指針】

##### （１）基本的事項

- ア 地区計画を定めようとする地区（以下「当該地区」という。）は、原則として津島市都市計画マスタープランにおいて、住居、集落、工業又は地域振興の土地利用を図るべき地区として明示されていること。
- イ 地区計画の内容は、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の趣旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を促進することがないようその開発を適切に規制・誘導するものであること。
- ウ 市街化区域内での計画的な市街地形成や都市構造への影響に鑑み、当該地区は、大規模集客施設等の立地及び商業系の開発を目的とするものではないこと。

#### 【指針の運用】

##### ① 指針（１）アについて

- a 「明示されている」とは、次に掲げる項目に該当する場合は、津島市都市計画マスタープランに明示されていることとして差し支えないものとする。
    - (a) 当該地区計画の決定又は変更の告示がされるまでに津島市都市計画マスタープランにおいてその内容が明示される場合。
    - (b) 津島市都市計画マスタープランを、速やかに改定することが困難であり、あらかじめ津島市都市計画審議会においてその内容を説明し、意見を聞いた上で策定した土地利用方針においてその内容が明示されている場合。
- ※上記（a）、（b）において、「その内容」とは「当該地区は住居、集落、工業又は地域振興の土地利用を図るべき地区と判断できるもの」とする。

##### ② 指針（１）ウについて

- a 「大規模集客施設等」とは、次に掲げるものとする。
  - (a) 建築基準法別表第２（か）項に掲げる建築物
    - 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの
  - (b) 医療施設、福祉施設、学校又は庁舎等（ただし、別表－Bの（A）e、（B）e及び（C）eに掲げるものを除く。）

- b 「商業系」とは、店舗等の用途で、別表－Bの（A） e、（B） e、（C） e及び（E） eに掲げる以外のものとする。

## 【指針】

### (2) 対象地区の要件

- ア 当該地区は、原則として、次のいずれかに該当するものであること。
- (ア) 既存ストックの活用又は新たな開発を計画的に集約や誘導を図ることにより、地域環境の保全や改善又は地域活力の向上に貢献すると認められるもの。
  - (イ) 人口流出等により地域活力の低下がみられる地域又は今後低下が予想される地域にあって、地域コミュニティの維持・創出に資するもの。
  - (ウ) 地域の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源、健康の増進施設などを活かして多彩な対流・ふれあいを生み出し、地域の振興に資するもの。
  - (エ) 地域の防災力向上に資するもの。
- イ 当該地区は、対象地区の面積、形状が次のいずれかに該当するものであること。
- (ア) 住居系の場合は、原則として1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。
  - (イ) 工業系の場合は、原則として5ha以上の概ね整形な区域であること。ただし、工業系の立地が集約できるもの等として市長が認める場合にあつては、当該対象地区の開発面積の下限を緩和することができる。
  - (ウ) 地域振興系の場合は、原則として1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。
- ウ 当該地区は、周辺において、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する水路・河川、公園・緑地等必要な公共施設が確保されている区域であること、又は整備により確保できることが確実な区域であること。

## 【指針の運用】

- ① 指針(2)アについて
- a 具体の対象地区の要件については、別表一Aに掲げるところによる。
  - b 「既存ストック」とは、次に掲げるものとする。
    - (a) 鉄道駅、高速道路のインターチェンジ及び幹線道路等
    - (b) 活用することが効果的である都市機能(小学校等)が集約された地区
    - (c) すでに宅地として土地の区画形質の変更が行われた地区等、地域環境上そのまま放置することが不適切な土地の区域
    - (d) 大規模既存集落(一定の住宅の集積がある地域)
  - c 「新たな開発を計画的に集約することや誘導すること」とは、後追いの財政負担、環境負荷及び渋滞等の社会的損失が生じないよう、当該地域周辺の用地需要から適切な地区面積の規模を想定し、適切に立地を集約できるようにすることである。

② 指針（２）イについて

- a 「概ね整形な区域であること」とは、対象地区の形状が原則として既存の道路、河川等の敷地に囲まれた街区である。
- b 「市長が認める場合」は、次のいずれかとし、該当する区域にあっては、開発面積の下限を1ha以上とする。
  - (a) 地域の実情等から法第12条の5第1項第2号ロに該当する区域
  - (b) 工業系の立地が集約できると判断される区域であって、別表一Aの「(ア) インターチェンジ周辺型」又は「(ウ) 幹線道路沿道型」のうち、次に掲げる路線の沿道に該当する区域
    - (i) (都)名古屋第3環状線(国道155号)
    - (ii) (都)名古屋津島線(主要地方道名古屋津島線)

③ 指針（２）ウについて

水路・河川について、必要な雨水調節施設が確実に設置される区域であれば、対象地区とすることができるものとする。

## 【指針】

### (3) 対象地区の区域

ア 当該地区は、防災上、農林漁業振興上及び自然環境の保全上、開発が望ましくない区域として別記1に掲げる区域を原則として含まないこと。

ただし、地区計画の決定告示時において当該区域の除外等が確実に行われるもの、事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるもの及び洪水等が発生した場合に建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害の除外等に関する必要な措置が確実に行われるものについては、この限りでない。

イ 住居系地区計画区域や既存住宅地等の区域と、工業系地区計画区域や既存工場等の住環境上望ましくない区域とが、互いに接しないよう計画されていること。

ウ 当該地区は、都市計画決定されている区域及び関係他法令に基づく指定区域で、別記2に掲げる区域を原則として含まないこと。

ただし、都市計画決定権者やその施設の管理者等との調整が図られている場合で、当該都市計画施設を含めることが妥当な場合は、当該地区に含めることができる。

#### <別記1>

- 1 防災上、開発が望ましくない区域
  - 建築基準法に規定する災害危険区域
  - 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
  - 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
  - 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
  - 特定都市河川法に規定する浸水被害防止区域
  - 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域及び津波災害特別警戒区域
  - 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域
  - 森林法に規定する保安林・保安施設地区・保安林予定森林・保安施設地区予定地
- 2 農林漁業振興上、開発が望ましくない区域
  - 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
  - 農地法に規定する農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- 3 自然環境の保全上、開発が望ましくない区域
  - 自然公園法に規定する自然公園
  - 自然環境保全法に規定する保全地域
  - 都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律に規定する保存樹林
  - 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域

#### <別記2>

- 都市計画施設（都市計画において定められた都市計画法第11条第1項各号に定める施設）
- 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する流通業務団地の都市計画が定められている土地の区域
- 風致地区
- 都市緑地法に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
- 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する産業導入地区
- 集落地域整備法に規定する集落地域



## 【指針の運用】

### ① 指針（3）アについて

a 別記1「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域」とは、次に掲げる公表図書において想定される浸水深\*が3.0m以上となる区域を言う。

(a) 国土交通大臣「木曾川水系木曾川洪水浸水想定区域図（想定最大規模）」

(b) 愛知県知事「日光川水系日光川洪水浸水想定区域図（想定最大規模）」

(c) 愛知県知事「津波災害警戒区域の指定の公示に係る図書（基準水位）」

(d) 愛知県知事「高潮浸水想定区域図（室戸台風規模、堤防等決壊あり）」

\*本指針での浸水深は現況が田の場合は、隣接する道路等の浸水深を考慮して検討する。

※公表図書に変更・更新が生じた場合は、新図書を準用する。

b 「当該地区が、洪水等が発生した場合に建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害の除外等に関する必要な措置が確実に行われるもの」とは、下表に掲げる措置を言う。

地区要件	措置
住居系	「建築物等に関する事項」として、宅地地盤や建物基礎高の嵩上げ措置を行い、床面の高さが想定される浸水深以上となる居室を一以上設けること。
工業系及び地域振興系	津島市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成27年津島市条例第3号）第2条第3号の規定を参酌して安全性確保の対策を講ずること。

c 別記1「自然環境の保全上、開発が望ましくない区域」には、以下に掲げる項目に該当する地区等も含むものとする。

(a) 都市緑地法に基づく緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）に位置づけられた保全配慮地区

(b) 県または市町村の条例等に基づき自然、緑地、景観等の保全を図る必要がある地区

(c) 史跡、天然記念物、その他国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域

d 「除外等」には、当該区域指定の目的に反しないものとして管理者等との調整が整っている場合を含むものとする。

### ② 指針（3）イについて

住環境の保護が確実に図られる緩衝緑地等を設ける場合は、地区計画の対象区域とすることができるものとする。

## 【指針】

### (4) 地区計画及び地区整備計画の方針

ア 地区計画には、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示す総合的な指針として、関係権利者、住民等が容易に理解できるよう次に掲げる事項について定めるものとする。

(ア) 地区計画の目標

(イ) 土地利用の方針

(ウ) 地区施設の整備方針

(エ) 建築物等の整備方針

(オ) 前各号に掲げる以外、当該地区を定めるうえで特に必要とする整備、開発および保全に関する方針

イ 地区整備計画は、地区計画の方針に基づき、地区計画の目標を達成するために、次に掲げる事項のうち、当該地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

(ア) 地区施設に関する事項

(イ) 建築物等に関する事項

(ウ) 土地の利用に関する事項

## 【指針の運用】

### ① 運用指針(4)アについて

a 「地区計画の目標」については、運用指針(2)ア(ア)から(エ)までの要件と、市街化調整区域の性格および当該地区の特性を踏まえ、計画的に土地利用を誘導していく目標を明らかにすること。

b 「土地利用の方針」については、上記「地区計画の目標」を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持および形成、周辺の環境、営農条件との調和ならびに地域の活性化等の方針事項を明らかにすること。

c 「地区施設の整備方針」については、地区計画の類型に応じ、運用指針(2)ウに関し方針事項を明らかにすること。

d 「建築物等の整備方針」については、地区計画の類型に応じ、建築物に関し周辺環境との調和に関し方針事項を明らかにすること。

### ② 運用指針(4)イについて

地区計画に記載した方針事項に基づき、地区計画の目標を達成するため当該地区の特性に応じた必要な事項について明らかにすること。

近年、全国で大水害が発生しており、今後、気候変動の影響により、さらに降雨量の増加等により、水災害が頻発化・激甚化することが懸念されるため、水災害リスクに対して、ハード・ソフト両面での対策が必要である。このため、土地利用上での工夫として宅盤の嵩上げなどの防災の視点における対策内容を明らかにすること。

## 【指針】

### (5) 地区施設等に関する事項

- ア 当該地区内の地区施設（法第12条の5第2項第1号に掲げる施設）及び当該地区外の公共施設については、法第33条に基づく開発許可の基準等に適合するものであるとともに、その整備方法、整備主体、整備スケジュール等が明らかになっており、整備が確実であること。
- イ 地区施設は、計画図に明示し、計画書には延長、幅員、面積、容積等必要な事項を明記すること。

## 【指針の運用】

- ① 「地区施設」については、次によることとする。
  - a 区画道路の幅員は住居系6m以上、工業系及び地域振興系9m以上とすること。  
ただし、指針(2)ア(イ)を適用する別表A(イ)の住居系であって、全ての区画道路の幅員を6m以上とすることが困難な場合における区画道路の幅員は、法第33条に基づく開発許可基準等に適合したうえで有効幅員4m以上とすることができる。
  - b 雨水調節施設については、水路・河川等の関係機関と協議し、必要な場合は適切に施設を設置すること。
  - c 道路交通騒音等により生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置について考慮すること。
  - d 道路、公園・緑地及び水路・河川等の公共施設管理者等との調整を行うこと。
- ② 「地区外の公共施設」について、開発許可基準における接続する道路の幅員は、住居系は6.5m以上、工業系及び地域振興系は9m以上であることとする。
- ③ 「整備が確実」とは、道路、公園・緑地及び水路・河川等の公共施設管理者等との調整が完了していることとする。

## 【指針】

### (6) 建築物等に関する事項

ア 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要なものを定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

- (ア) 建築物の用途の制限
- (イ) 容積率の最高限度
- (ウ) 建蔽率の最高限度
- (エ) 敷地面積の最低限度
- (オ) 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- (カ) 建築物の高さの最高限度
- (キ) 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- (ク) 建築物の形態又は色彩その他の意匠
- (ケ) 垣又は柵の構造
- (コ) 道路及び敷地境界からの適切な壁面後退等

イ 工業系地区計画は、原則として次のいずれかに該当するものであること。

- (ア) 日本標準産業分類に掲げる大分類E－製造業に属する工場施設及びそれに関連する研究開発施設
- (イ) 物流施設
- (ウ) 日本標準産業分類に掲げる大分類G－情報通信業、中分類37－通信業に属する施設
- (エ) 日本標準産業分類に掲げる大分類L－学術研究、専門・技術サービス業、中分類71－学術・開発研究機関に属する施設

ウ 地域振興系地区計画は、原則として非住居系であって地域の振興に資する施設であること。

## 【指針の運用】

- ① 「建築物等に関する事項」の具体的な建築物等の制限については、別表－Bに掲げるところによる。
- ② 指針(6)アについて  
住居系地区計画は、住宅用地以外（特に商業系）の開発が過大とならないよう、住宅以外の立地が可能となる地区及びその面積を地区整備計画の「地区の区分（地区計画の計画書）」に定めることにより、住居系土地利用を適切に誘導すること。
- ③ 指針(6)イについて  
施設に付属するものとして、当該施設の従業員用の売店や従業員寮も含めることができるものとする。  
なお、植物工場については、指針(6)イ(ア)に掲げる工場施設とみなすものとする。

④ 指針（６）イ（イ）について

「物流施設」とは、流通業務の用に供する建築物（配送センター、倉庫等）もしくは物資の流通の効率化に関する法律に定める特定物流業務施設とする。

⑤ 指針（６）イ（ウ）（エ）について

（ウ）、（エ）に掲げる施設について、管理、補助的経済活動を行う事業所（日本標準産業分類参照）は対象外とする。

⑥ 指針（６）ウについて

「地域の振興に資する施設」とは、地域資源を活用する施設であって、次の全ての項目に該当するものとする。

a 地域の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源、健康の増進施設など（愛知県又は津島市の計画等に位置づけられたもの）を活用した地域の振興に資する施設

b 観光入込客数又は施設利用者数が年間 1 万人以上見込まれる施設

c 観光入込客数又は施設利用者数が適切に把握できる施設

**【参考】日本標準産業分類における管理、補助的経済活動を行う事業所**

本ガイドラインにおいて立地不可となる管理、補助的経済活動を行う事業所は、以下のとおりとする。

**<情報通信業>**

・中分類 37－通信業 小分類 370 細分類 3700

**<学術・開発研究機関>**

・中分類 71－学術・開発研究機関 小分類 710 細分類 7101

## Ⅱ－２ 公共施設跡地系に関する事項

### 【指針】

公共施設の跡地において地区計画を策定する際は、次に掲げるすべてに適合するものであること。

要件 1：以下に掲げるすべての指針等に適合していること。

- ア Ⅱ-1の指針（1）基本的事項
- イ Ⅱ-1の指針（2）対象地区の要件のうち ア及びウ
- ウ Ⅱ-1の指針（3）対象地区の区域
- エ Ⅱ-1の指針（4）地区計画及び地区整備計画の方針
- オ Ⅱ-1の指針（5）地区施設等に関する事項
- カ Ⅱ-1の指針（6）建築物等に関する事項のうち ア

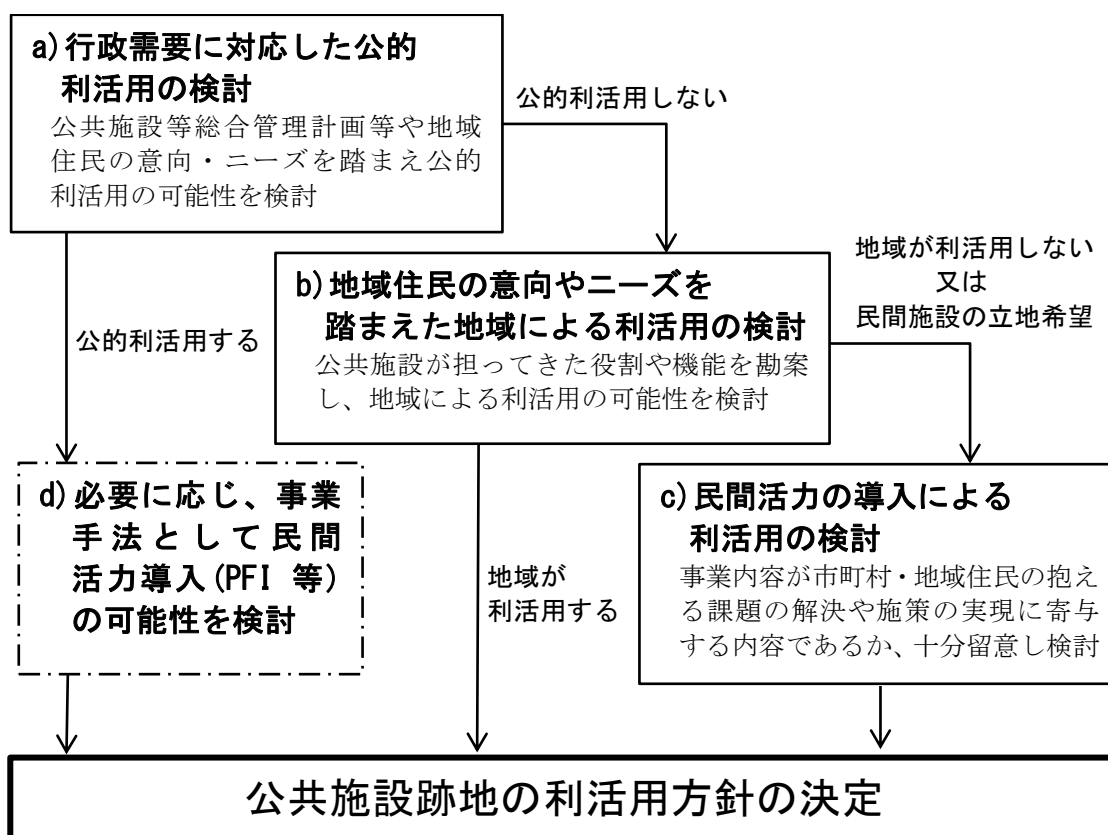
要件 2：区域の規模は、原則として1ha以上であること。

要件 3：立地可能な建築物の床面積の合計は、3,000㎡以下（市街化区域に隣接する場合は、10,000㎡以下）であること。

### 【指針の運用】

#### ① 公共施設跡地系を活用する際の基本的な考え方

公共施設の跡地は、地域住民にとって貴重な財産であるとともに、コミュニティや活動の場であったことに十分留意し、検討を行う必要がある。検討にあたっては、以下のフローが考えられる。



なお、民間活力の導入による利活用は、サウンディング調査等を実施し、事業実現の可能性を十分検証したうえで、計画立案することが重要である。

- ② 公共施設跡地の定義について  
「公共施設の跡地」とは、国・県・市町村・地方公社が所有する財産のうち、官公庁施設、学校、図書館等の施設の跡地とする。
- ③ 公共施設跡地系の適用について  
公共施設跡地系の適用は、土地の所有者である国・県・市町村・地方公社により公共施設の跡地としての利活用の検討がなされているものであり、既に民間事業者等に払い下げが行われたものは対象としない。
- ④ 土地の帰属について  
事業実施にあたっては、民間事業者等への土地の譲渡も考えられる。その場合、想定外の施設立地のリスク等を勘案し、将来にわたり市町村や地域住民の意向・ニーズに沿うものとなるよう、土地の帰属に関しては慎重に検討すること。
- ⑤ 要件1アについて  
Ⅱ-1の指針(1)及びその指針の運用を適用する。ただし、指針の運用②a(b)の「別表-Bの(A)e、(B)e及び(C)e」、bの「別表-Bの(A)e、(B)e、(C)e及び(E)e」とあるのは、それぞれ「別表-C」と読み替えるものとする。
- ⑥ 要件1イについて  
Ⅱ-1の指針(2)ア及びウ並びにその指針の運用を適用する。ただし、指針の運用①aの「別表-A」とあるのは「別表-C」と読み替えるものとする。また、指針の運用①bの「既存ストック」とは、すでに宅地として土地の区画形質の変更が行われた地区等、地域環境上そのまま放置することが不適切な土地の区域とする。
- ⑦ 要件1ウについて  
Ⅱ-1の指針(3)及びその指針の運用を適用する。
- ⑧ 要件1オについて  
Ⅱ-1の指針(5)及びその指針の運用を適用する。ただし、指針の運用①及び②の「住居系」、「工業系及び地域振興系」とあるのは、それぞれ「住宅用の開発」、「その他の開発」と読み替えるものとする。
- ⑨ 要件1カについて  
Ⅱ-1の指針(6)ア及びその指針の運用を適用する。ただし、指針の運用①の「別表-B」とあるのは「別表-C」と読み替えるものとする。また、指針の運用②は適用外とする。
- ⑩ 要件2の「区域の規模」について  
「区域の規模」について、対象とする既存公共施設跡地が1ha以上の場合は、公共施設跡地のみを対象地区とし、1ha未満の場合は、既存公共施設跡地と一体的に土地利用がなされている区域も含め1ha以上とすることができるものとする。
- ⑪ 要件3の「床面積の合計」について  
「床面積の合計」について、新たに建築、または既存の公共建築物の全部

もしくは一部を利活用し、国・県・市町村・地方公社が事業主体となる施設を含む地区計画を策定する場合は、当該部分の床面積は面積要件（3,000 m<sup>2</sup>以下（市街化区域に隣接する場合は、10,000 m<sup>2</sup>以下））の対象外とする。

### Ⅲ 附則

- 1 本ガイドラインは、令和 年 月 日から適用する。
- 2 次に掲げる事項に該当するものは、「指針」の適用除外とする。
  - (1) 適用日の前日までに、法第 29 条に基づく開発許可を受けた開発行為の区域（ただし、改正前法第 34 条第 10 号イに基づく開発許可を受けた開発行為について、改正都市計画法の施行日以降に当該基準に関わる開発計画の変更が生じた場合は除くものとする。）
  - (2) 改正前の法第 29 条第 1 項第 4 号に基づく開発許可を要しない開発行為で、法の適用日の前日までに開発行為に着手している区域
  - (3) 適用日の前日までに、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」又は「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法」に基づく認定を受けた優良な計画住宅地
- 3 本ガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改正する。



別表－A 住居系・工業系・地域振興系の対象地区の要件

	要件	適用
住居系	(ア) 【駅近接型】 ・ 鉄道駅の徒歩圏（概ね1 km以内）であること。	○ 「概ね1 km以内」とは、当該拠点から概ね1 km以内の半径の円内とする。 ○ (イ) 「大規模既存集落内の区域」とは、200戸以上の建築物が連たんしている区域内であり、かつ当該区域内の戸数密度が6戸/h a以上の区域とする。なお、連たんとは、建築物の敷地間の距離が概ね50 m以内であることをいう。 ○ (イ) の「大規模既存集落内の区域」及び(ウ) の「既存集落内の区域」において、地区計画の区域設定を道路、河川等の地形、地物により整形化する場合、必要最小限の集落外の宅地化していない敷地（建築物の連たんするラインより概ね50 m以内）を含むことができることとする。 ○ (イ) について、優良田園住宅とは、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく認定を受ける住宅をいう。
	(イ) 【大規模既存集落型】 ・ 大規模既存集落内の区域 ただし、優良田園住宅については、大規模既存集落に隣接する区域等を含めることができる。	○ (ウ) の「既存集落内の区域」とは、以下の全てに該当するものであること。 ・ 指針(2)ア(イ)に該当する区域。 ・ 一体的な日常生活圏を構成する集落であって、小・中学校、鉄道駅、バス停留所、市町村役場やこれらの支所のいずれかが存する区域。 ・ 50戸以上の建築物が連たんしている区域内であり、かつ当該区域内の戸数密度が6戸/h a以上の区域。なお、連たんとは、建築物の敷地間の距離が概ね50 m以内であることをいう。
	(ウ) 【既存集落保全型】 ・ 既存集落内の区域	
工業系	(ア) 【インターチェンジ周辺型】 ・ インターチェンジから ① 概ね1 km以内の区域 ② 5 km以内で接続する2車線以上の道路の沿道 ・ 幹線道路の沿道から概ね1 km以内の区域	○ (ア) の「インターチェンジ」とは、高規格幹線道路、地域高規格道路又は自動車専用道路のインターチェンジとする。 ○ (ア) ①について、地区計画を定める区域全てが概ね1 km以内であること。 ○ (ア) ②について、地区計画を定める区域全てが5 km以内であること。
	(イ) 【既存工業地隣接型】 ・ 既存工場敷地（1 h a以上）に隣接する区域	○ 「概ね1 km以内」とは、当該拠点から概ね1 km以内の半径の円内とする。 ○ 「5 km以内」とは、当該拠点から5 km以内の半径の円内とする。
	(ウ) 【幹線道路沿道型】 ・ 幹線道路に面する1宅地の区域 ・ ただし、当該地区は渋滞が著しい幹線道路沿道でないこと。	
地域振興系	(ア) 【地域振興型】 ・ インターチェンジから ① 概ね1 km以内の区域 ② 5 km以内で接続する2車線以上の道路の沿道 ・ 幹線道路の沿道から概ね1 km以内の区域 ・ 供用開始済みの都市計画公園に隣接する区域であること	○ 指針(2)ア(ウ)に該当する区域であること。 ○ 工業系(ア)の適用に同じ。
(共通事項)		
○ 対象地区について、上表に掲げる要件の他、法第12条の5第1項第2号イ又はロで示されている区域に該当するものであること。 ○ 法第12条の5第1項第2号イで示されている区域に該当するものである場合は、事業の実施にあたり必要な許認可等について関係機関との調整を行い、事業の実施が確実と認められることとする。 ○ 「隣接」とは、道路、小規模の公園等の公共施設が介在する場合を想定する。		

別表－B 住居系・工業系・地域振興系の建築物等の制限

	制限内容	適用
住居系	(A) 鉄道駅の徒歩圏（概ね1km以内）である区域 a 建蔽率の最高限度60%以下 b 容積率の最高限度200%以下 c 敷地面積の最低限度160㎡以上 d 高さ制限20m以下 e 建築物の用途は、第一種中高層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。（ただし、建築基準法別表第二（い）項の第四号（幼稚園、小学校、中学校及び義務教育学校を除く）、第五号及び第七号、（は）項の第二号から第四号を除く。）	○鉄道や幹線道路等に面する区域については、住環境に十分配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましい。 ○(A) e 建築物の用途のうち当該地区内の店舗等については、その用途に供する部分の床面積は500㎡以内としているが、当該区域の面積が5ha以上の場合、1,500㎡以内とすることができる。 ○(B) e 建築物の用途のうち当該地区内の店舗等については、その用途に供する部分の床面積は150㎡以内としているが、当該区域の面積が5ha以上の場合、500㎡以内とすることができる。 ○指針（2）ア（イ）を適用するもので、既存の敷地を分割しない場合は、（B）cの制限を除くことができる。 ○周辺農地と調和を図る地区については、田園景観に配慮した形態又は意匠等とすることが望ましい。その他の地区についても周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠とすることが望ましい。
	(B) (A)以外の区域 a 建蔽率の最高限度50%以下 b 容積率の最高限度100%以下 c 敷地面積の最低限度160㎡以上 d 高さ制限10m以下 e 建築物の用途は、第二種低層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。（ただし、建築基準法別表第二（い）項の第四号（幼稚園、小学校、中学校及び義務教育学校を除く）、第五号及び第七号を除く。）	○北側の隣地に配慮した適切な斜線制限を定めることが望ましい。 ○当該地区周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。
	(C) (B)の内、特に、周辺農地、自然環境との調和を図る地区（優良田園住宅等） a 建蔽率の最高限度30%以下 b 容積率の最高限度50%以下 c 敷地面積の最低限度300㎡以上 d 高さ制限10m以下 e 建築物の用途は、第一種低層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。（ただし、建築基準法別表第二（い）項の第三号から第七号を除く。）	
工業系	(D) a 建蔽率の最高限度60%以下 b 容積率の最高限度150%以下 c 敷地面積の最低限度3,000㎡以上 d 建築物の用途は、指針（6）イに掲げるものとする。（当該施設に付属する従業員用の売店や従業員寮も含めることができる。）	○周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠とすることが望ましい。 ○当該地区周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。 ○当該地区周辺に既存の集落等が存する場合の建築物の用途は、指針（6）イに掲げるもので、準工業地域内において建築することができる建築物の範囲内とする。（当該施設に付属する従業員用の売店や従業員寮も含めることができる。） ○地域未来投資促進法第4条第2項第一号に定めた区域で、市町村マスタープランにおいて、工業系拠点として明示されている地区については、容積率を200%以下とすることができる。 ○地域未来投資促進法第4条第2項第四号に定めた区域については、dの制限を除くことができる。
地域振興系	(E) a 建蔽率の最高限度60%以下 b 容積率の最高限度150%以下 c 敷地面積の最低限度3,000㎡以上 d 高さ制限10m以下 e 建築物等は、指針（6）ウに掲げるものとする。なお、建築基準法別表第2（か）項に掲げる用途に供する部分の地区計画区域内の床面積の合計は、地域振興系地区整備計画面積の10%以下であって、1万㎡以下とする。	○計画する建築物のみを建築できるように建築物等の用途の制限を地区計画に定めること。 ○周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠とすることが望ましい。 ○当該地区周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。

地域未来投資促進法（正式名称：「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」）

## 別表－C 公共施設跡地系の要件及び建築物等の制限

	要件	適用及び留意点
公共施設跡地系	○土地の所有者である国・県・市町村・地方公社により公共施設の跡地としての利活用が検討されているもの	○過去に公共施設があり、既に民間事業者等に売却されたものは対象外とする。

	制限内容	適用及び留意点
公共施設跡地系	a 建蔽率の最高限度60%以下 b 容積率の最高限度200%以下 c 建築物の用途は、第一種住居地域において建築することができる建築物の範囲内とする。ただし、以下に掲げる建築物は除く。 工場、自動車修理工場 建築基準法別表第二（い）項第五号及び第七号 建築基準法別表第二（は）項第二号及び第三号 建築基準法別表第二（に）項第三号、第四号及び第五号（ただし、第四号については、既存の公共建築物を利活用する場合を除く）	○計画する建築物のみが建築されるよう建築物等の用途の制限を地区計画に定めること。